

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 68

für ein Gebiet zwischen der Oldenburger Straße im Abschnitt von der Dwoberger Straße bis zur Franz-Schubert-Straße, dem Schützenhofgrundstück, dem Tiergarten, dem Welseumfluter zwischen Tiergarten und Kantstraße, dem Schulgrundstück an der Kantstraße und der Dwoberger Straße, für die Grundstücke an der Südseite der Oldenburger Straße von Haus Nr. 71 - 98 und aus der Flur 2 für die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 445, 446 und 447 an der Kantstraße, 569/3, 570/2, 570/4, 570/5 und 571 an der Ostseite der Dwoberger Straße sowie für das Hausgrundstück Brauenkamper Straße 119/120 in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Deichhorst in ca. 1,5 km Entfernung vom Stadtkern (Marktplatz). Die vom Bebauungsplan erfaßte Fläche beträgt ca. 19,15 ha.

II. Bisherige Entwicklung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Straßen bestehen bereits seit langer Zeit und sind überwiegend beidseitig bebaut. Der Oldenburger Straße kommt die Bedeutung einer Haupterschließungsstraße für den gesamten Ortsteil Deichhorst zu. Sie verbindet die Baugebiete dieses Stadtteils mit dem Zentrum der Stadt. Darüber hinaus stellt sie als Landesstraße Nr. 87 die Ausfallstraße der Stadt in Richtung Westen mit Anschluß an die B 75 (nach Oldenburg) und über die Landesstraße 67 mit Anschluß an die B 213 (nach Wildeshausen) dar. Die von der Oldenburger Straße abzweigende Dwoberger Straße führt als Kreisstraße 227 zu den Ortsteilen Stenum und Schierbrok in der Gemeinde Ganderkesee. Aufgrund der vorgenannten Verkehrsbedeutung ist die Oldenburger Straße eine der am stärksten belasteten Verkehrsstraßen der Stadt.

Während die Grundstücke entlang der Oldenburger Straße in den letzten Jahrzehnten vorwiegend dem Wohnen dienten, ist hier in ständig zunehmendem Maße ein Wechsel zur kleingewerblichen Nutzung feststellbar. Bereits heute überwiegt diese Nutzung. Veranlaßt durch die erhebliche Zunahme der Wohnbevölkerung im Raum Deichhorst, haben hier neben Geschäften auch einige Bankinstitute und die Post Nebenstellen eingerichtet.

Bei den übrigen im Bebauungsplan ausgewiesenen vorhandenen Straßen handelt es sich um Wohnstraßen. Lediglich der Straßenabschnitt an der Ostseite der Dwoberger Straße von der Kantstraße bis zum Welseumfluter ist von einzelnen gewerblichen Betrieben durchsetzt.

Die Bauweise beiderseits der vorhandenen Straßen hat sich als ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise entwickelt.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst weist die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 als Wohnbauflächen aus. Der Flächennutzungsplan wird jedoch zur Zeit neu aufgestellt. Dabei werden die Ausweisungen in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 getroffen.

Sonstige rechtsverbindliche Bauleitpläne sind für den Planungsbereich nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. Aufgrund dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 19.9.1968 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 für das oben bezeichnete Planungsgebiet aufzustellen.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Planungsgebiet insbesondere erforderlich, da eine größere, bisher unbebaute Fläche hinter dem Parkhotel, Oldenburger Straße 136, erschlossen und der Bebauung zugeführt werden soll. Das gleiche gilt für das Gebiet zwischen der Tiergartenstraße und der Schopenhauerstraße sowie nordseitig der Schopenhauerstraße. Diese Flächen wurden bisher von einer Geflügelfarm genutzt und sollen jetzt ebenfalls für eine Wohnbebauung erschlossen werden. Weiterhin sollen für den Ausbau und die teilweise erforderliche Verbreiterung der vorhandenen Straßen die zukünftigen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Für die teilweise tiefen Grundstücke im Gebiet zwischen der Oldenburger Straße und der Kantstraße sowie für einen zurückliegenden Teilbereich nordseitig der Kantstraße soll durch entsprechende Festsetzungen eine rückseitige Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Anordnung von Erschließungsstraßen kommt hier nicht in Frage, da für diesen Zweck keine ausreichende Zwischenfläche zwischen den vorhandenen Straßen zur Verfügung steht bzw. der Abbruch

vorhandener Gebäude eine Erschließung nur unter Aufwendung erheblicher Entschädigungsbeträge ermöglichen würde. Die Bebauung soll hier deshalb durch Errichtung von Zweitgebäuden auf den bereits straßenseitig bebauten Grundstücken oder durch Bildung von Hammergrundstücken mit Anschluß an die vorhandenen Straßen ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan soll weiterhin den Zweck erfüllen, die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke im Planungsbereich verbindlich zu bestimmen, um damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Die Bedeutung der einzelnen Festsetzungsmerkmale ist aus der zum Bebauungsplan gehörenden Legende ersichtlich.

Die in den einzelnen Baugebieten (WR, WA und MI) zulässigen Anlagen sind aus den §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 in der Fassung vom 26.11.1968 zu entnehmen.

Für die reinen Wohngebiete ist in der Legende des Bebauungsplanes durch Sonderfestsetzung jedoch bestimmt, daß die nach § 3 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

Im Gegensatz zu den Wohngebieten sind in den Mischgebieten größere Bebauungstiefen festgesetzt, um den hier zulässigen Gewerbebetrieben eine ausreichende Entfaltungsmöglichkeit zu geben. Für Wohnzwecke sind in den Mischgebieten nur bestimmte Zonen vorgesehen, die in einer Sonderfestsetzung der Legende erläutert sind und den Bauzonen der Wohngebiete entsprechen.

Nebenanlagen und Garagen, die nach § 23 (5) der BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, sind für diesen Bebauungsplan in den Bereichen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen (Vor-garten) unter Verbot gestellt.

Die für die einzelnen Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw.

Geschoßfläche je qm Grundstückfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Während in den überwiegenden Bereichen der ausgewiesenen Baugebiete eine ein- bis zweigeschossige Bauweise teils als Höchstgrenze und teils als zwingend festgesetzt wurde, sollen auf den bebaubaren Flächen an der Planstraße E vier-, sieben- und neugeschossige Baukörper zulässig sein. Hier ist von einem Wohnungsbauträger ein Mietwohnungsbauprogramm zugunsten der Bundeswehr vorgesehen.

An der Planstraße C soll in Anlehnung an den Tiergarten eine in drei viergeschossige Wohnblocks gegliederte Mietwohnungsanlage ebenfalls durch einen Wohnungsbauträger erstellt werden. Die übrige Bebauung beiderseits der Planstraßen C und D soll in Form von zweigeschossigen Reihenhauseinheiten bzw. in Form eingeschossiger Hausgruppen als Gartenhofhäuser an Wohnwegen ermöglicht werden. Für die Baugebiete an den Planstraßen C, D und E sind besondere Garagenflächen ausgewiesen.

Wie bereits unter Abschnitt IV erwähnt, sollen auf den rückseitigen Grundstücksflächen im Gebiet zwischen der Oldenburger Straße und der Kantstraße und in einem Teilgebiet nordseitig der Kantstraße in Zukunft eingeschossige Gebäude zulässig sein, die als Zweitgebäude auf den vorhandenen Grundstücken oder auch auf Hammergrundstücken errichtet werden können.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen sie Bestandschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für sie die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Diese Sonderregelung gilt jedoch nicht, wenn die Gebäude gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

b) Verkehr

Die Oldenburger Straße soll bei einem späteren Ausbau an der Nordseite neben der Fahrbahn zusätzlich einen Parkstreifen erhalten. Diesem Zweck dient eine ausgewiesene Verbreiterungsfläche an dieser Straßenseite. Für die Dwoberger Straße ist eine Ausbaubreite von 15,5 m mit Aufweitungen in den Kreuzungsbereichen vorgesehen. Diese Straße soll neben der Fahrbahn beidseitige Geh- und Radwege sowie abschnittsweise einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Für die übrigen vorhandenen Straßen

wurden entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung Ausbaubreiten von 10,0 m, 11,5 m bzw. 12,0 m ausgewiesen. Sie sollen beidseitige Gehwege, eine Fahrbahn und abschnittsweise einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Die Kantstraße, ostseitig der Dwoberger Straße, sowie die Franz-Schubert-Straße wurden mit ihren heutigen Flächen in den Bebauungsplan übernommen.

Die von der Oldenburger Straße abzweigende Planstraße A soll später das noch unbebaute Gebiet zur Seite der Schumannstraße erschließen. Diese Straße und die Planstraße C erhalten bei einer Breite von 11,5 m außer der Fahrbahn beidseitige Gehwege und einen einseitigen Parkstreifen. Den gleichen Aufbau, jedoch mit einer Gesamtbreite von 11,0 m, soll die verlängerte Schopenhauerstraße (Planstraße D) erhalten. Die Planstraße E ist als einseitig bebaubare Straße mit einer Breite von 8,5 m und im Bereich für eine Senkrechtaufstellung vorgesehener Parkplätze mit einer Breite von 14,0 m vorgesehen. Die Planstraßen C, D und E enden mit Wendeplätzen, die bei den beiden erstgenannten Planstraßen mit Parkplätzen am Kopf der Wendeplätze abschließen. Auch die Tiergartenstraße soll im Endausbau einen abschließenden Wendeplatz erhalten.

Die von den Planstraßen C und D seitlich abzweigenden, 4,0 m breiten unbefahrbaren Wohnwege sind für einen Ausbau in 2,0 m Breite vorgesehen. Die verbleibende Fläche von 2,0 m Breite soll den angrenzenden Grundstückseigentümern in Nutzung gegeben werden. Die öffentliche Wegebreite von 4,0 m ist zur Unterbringung der öffentlichen Versorgungsleitungen erforderlich.

c) Versorgungsflächen und Flächen mit Leitungsrechten

An der Planstraße C und an der Dwoberger Straße wurden zugunsten der Energieversorgung Weser-Ems AG. Flächen für die Unterbringung von Umformerstationen ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgte für eine notwendige Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen im Bereich der Wendeplätze der Planstraßen C und D die Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger.

d) Grünflächen

An der Planstraße C wurde für das hier vorhandene Wohngebiet eine Grünanlage zur Einrichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

e) Nachrichtliche Übernahme nach § 2 (4) Bundesbaugesetz

Auf Antrag des Wasserwirtschaftsamtes Brake und des Ochtumverbandes wurden die dem letztgenannten Verband unterstehenden öffentlichen Wasserzüge, soweit sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen, mit den nach den wasserrechtlichen Bestimmungen festgesetzten seitlichen Reinigungstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die entsprechenden Ausweisungen gelten nicht als Festsetzungen des Bebauungsplanes.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 19,15 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 6,46 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 4,17 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca. 5,07 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 3,36 ha
5. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,03 ha
6. Öffentliche Wasserzüge	ca. 0,05 ha
7. Versorgungsflächen	ca. 0,01 ha

VI. Kosten

Die Erschließungsanlagen der Planstraßen C, D und E einschließlich der Spielplatzanlage an der Planstraße C werden als Unternehmeranlagen von Wohnungsbauträgern erstellt und der Stadt anschließend kostenfrei übergeben.

Für die Herstellung der übrigen bis jetzt noch nicht endgültig ausgebauten Straßen einschließlich der ausgewiesenen Planstraße A werden die Kosten nach heutigem Stand auf 1.757.000,-- DM geschätzt. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten für noch nicht getätigten Grunderwerb, für den Kanalbau, die Befestigung der Straßen einschließlich Freilegung, Verlegung oder Erneuerung bzw. Umlegung der Wasser- und Gasleitungen sowie für die Straßenbeleuchtungsanlagen zusammen. Ein Teil dieser Gesamtkosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach der Herstellung der Erschließungsanlagen in Form von Beiträgen nach den entsprechenden Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahme ermittelt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen und für die Planstraße A benötigten Flächen müssen von der Stadt durch Ankauf erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie sich jedoch für notwendig erweisen, so können sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen werden. Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 68 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 3.2.1969



Tamsen
Stadtbaurat

